

# **Bebauungsplan „Vorderer Harres, Änderungsplan II“**

## Schriftliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg und mit § 111 LBO für Baden-Württemberg.

### 1. Dächer

#### 1.1 Dachform

1- und 2-geschossige Wohngebäude:	Satteldach oder Walmdach oder Krüppelwalmdach
geschlossene Bauweise: (siehe Nutzungsschablone)	nur Satteldach zulässig
Nebengebäude und Betriebsgebäude:	Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude
Garagen (vergl. 1. Änderung):	Flachdach oder als überdachter Stellplatz oder soweit es sich nicht um Grenzgaragen handelt, in Anpassung an das Hauptgebäude.

#### 1.2 Dachneigung

1- bis 2-geschossige Gebäude,  
deren 2. Vollgeschoss im Dachraum liegt: 35-45°

2-geschossige Wohngebäude: 28-33°

geschlossene Bauweise: 35-45°

Nebengebäude: Dachneigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Die giebelständigen Vorbauten mit Baulinie entlang der L 546 sind mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zu erstellen (Abgrenzung des Bereiches: XXX), die Vorbauten dürfen auch 1-geschossig erstellt werden. Sie sind mit Giebel zur Straße zu bauen.

– Dieser Bereich wird im Bebauungsplan gekennzeichnet –

#### 1.3 Dachaufbauten

Die Breite der Gauben darf zusammen nicht mehr als ½ der Gebäudelänge betragen.

#### 1.4 Firsthöhe

Bei 1-geschossigen Gebäuden darf die Firsthöhe – gemessen ab OK Fußweg – nicht mehr als 9,5 m betragen, bei 2-, 3-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 12,0 m.

### 2. Sockel, Kniestöcke

2.1 Die Sockelhöhe darf 0,6m, jeweils gemessen ab OK Fußweg, nicht überschreiten

2.2 Bei 2-, 3-geschossigen Gebäuden, deren 3. Vollgeschoss im Dachraum liegt, sind lediglich konstruktiv bedingte Aufkantungungen von max. 0,30 m Höhe erlaubt.

### 3. Garagen, Nebengebäude

3.1 Garagen für die Einzelhäuser sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

3.2 Bei der geschlossenen Bauweise sind die Garagen in die Wohngebäude einzu- beziehen (keine Kellergaragen). In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich dürfen auch Garagengebäude erstellt werden. Bei den Grundstücken entlang der L 546 dürfen Stellplätze auch als Kellergaragen ausgeführt werden, wenn die gesetzlich vorge- schriebene Abfahrtsneigung eingehalten wird.

3.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.

### 4. Stellplätze

4.1 Die Zahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesordnung.

### 5. Einfriedungen

5.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an Erschließungs- straßen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf – gemessen ab OK Fußweg – nicht mehr als 0,60 m betragen.

5.2 Bei den Einfriedungen der Einzelhäuser ist an den Straßenseiten die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.

5.3 Zwischen den einzelnen Abschnitten der Hausgruppen (geschlossene Bauweise) ist auf der Gartenseite eine Sichtblende bis zu 1,80 m Höhe und 4,0 m Länge in Sichtmauerwerk oder Holz zulässig.

5.4 An den Grundstücken entlang der L 546 sind Einfriedungsmauern bis 2,0 m Höhe erlaubt.

### 6. Abgrabungen, Aufschüttungen

6.1 Liegen die Erschließungsstraßen höher als die angrenzenden Grundstücke, so sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

### 7. Grünordnung

7.1 Für die Durchführung der Pflanzgebote und Pflanzbindungen ist der Grünordnungsplan richtungsgebend zugrunde zu legen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Die durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken verlangten Anpflanzungen sind im Zuge der Herstellung der Freianlagen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anzulegen und bis zur Schlussabnahme (LBO § 66) fertigzustellen.

7.2 Die Vorgärten sind zu bepflanzen, sofern Grundstückszu- und -abfahrten, Zugänge und Stellplätze anzulegen sind, darf die Länge der befestigten Fläche nicht mehr als ca. die Hälfte der Grundstücksbreite betragen.

7.3 Die aus landschaftspflegerischen Gründen vorgeschriebenen heimischen Baum- und Straucharten richten sich nach den Artenlisten des Grünordnungsplanes.

## 8. Ausnahmen

8.1 Die bei den einzelnen Grundstücken durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstückstiefe kann auf der Gartenseite bis 1/3 der Gebäudebreite, jedoch max. 1,00 m überschritten werden.

8.2 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

8.3 Garagen können ausnahmsweise auch in der Tiefe der Grundstücke (im Gartenbereich) und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden.

8.4 Die zulässige Geschossfläche darf in die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden. Dies gilt für die Grundstücke entlang der L 546 (§ 21 A Abs. 5 BauNVO).

9. Die dargestellten Gebäudegrundrisse sind nicht verbindlich.

Nachrichtlich wird die erste Änderung zum Bebauungsplan Vorderer Harres mit aufgenommen.

Die Regelung unter 1.1 Festsetzung der Dachform für Garagen erhielt folgende Änderung bzw. Ergänzung:

Für Grundstücke mit besonderer Bauweise (einseitige Grenzbebauung) sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur Grenzgaragen mit Flachdach oder nur mit geneigtem Dach mit Traufe parallel zur Straße; im Rahmen des § 7 LBO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche Grenzgaragen mit geneigtem Dach gemäß § 7 LBO zulässig.

Für Grenzgaragen in offener Bauweise gelten in den oben genannten Bebauungsplänen jetzt die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 7 LBO für Baden Württemberg (LBO vom 28. November 1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. April 1985).

Diese Änderung trat nach Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in den Ortsnachrichten vom 20.05.1988 in Kraft.